

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 16 LOTS

« Au pied du Clocher »

Route du Lavoir 31 380 Saint Jean Lherm

PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Pièce complémentaire

Maître d'ouvrage : LES PARCS AMENAGEUR

Architecte & Paysagiste : Stéphanie BORDONE

Bureau d'études : BECAD Ingénierie

ARTICLE A - DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Saint Jean L'Herm dénommé « Au pied du Clocher », et composé de 16 lots à bâtir.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone AUb, définies au PLU de la commune de Saint Jean Lherm.
5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts) selon les cotes données à titre informatif sur ce plan.
Leurs superficies définitives seront calculées après implantation et bornage des lots réalisés après l'exécution des travaux. Ces superficies seront mentionnées au plan de bornage du lotissement.

ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage agricole, industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Le terrain présentant une pente certaine, la topographie doit être respectée et les niveaux de construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrain (cf. [ARTICLE 10 : Plateforme des Constructions](#)).

ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS

Le plan de composition reprecise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, aux voies, aux ELP (Espaces libres plantés), et aux limites séparatives entre lot. Ces distances peuvent varier d'un lot à l'autre.

De plus, le plan de composition indique un sens de direction du faîtage de la façade principale à respecter de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

2.1. Implantation par rapport aux voies et espaces verts du lotissement

L'implantation par rapport aux voies et aux espaces verts du lotissement se fera ainsi :

- En Limite avec les accès aux lots :
 - . La façade sur rue des constructions principales devra être implantée dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie paysagère.
 - . Exception : Lots 2 et 10 : Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3.00 m de la limite de la Voie paysagère.
- En limite avec les ELP 1 et ELP 4 :

. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m de la limite de ces espaces.

2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives :
Toute construction sera implantée soit en limite séparative ~~sans contrainte de hauteur~~, soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.
- En limite d'opération :
Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 m de la limite de l'emprise du lotissement.
Exceptions :
. Lot 16 : Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,85 m de la limite de l'emprise du lotissement.
. Lots 5 et 6 : Ces lots sont grevés d'une zone aedificandi correspondant à l'emprise de la Couronne Verte inconstructible.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative (distance mesurée depuis le bord intérieur du bassin).

2.3 Implantations spécifiques : Lots 5 et 6

Lots 5 et 6 : Toute construction devra être implantées conformément au PA4 hors de la Couronne verte inconstructible dans laquelle tout mode d'occupation des sols est interdit.

ARTICLE 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera limitée à un rez de chaussée sur l'ensemble du lotissement par rapport au terrain naturel.

Cas particuliers des lots 3 à 6 :

La hauteur des constructions sera limitée à un R+1 maximum par rapport au niveau d'accès aux lots, tout en respectant la hauteur maximum d'un rez de chaussée par rapport au Terrain Naturel (cf. article 10 : Plate-forme des constructions - schéma de principe du lot 3).

ARTICLE 4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale.

- Les teintes des façades devront être issues de la « palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain » publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne et jointe en annexe. Le blanc pur est interdit.
- En guise de rappel de l'architecture de l'église de St Jean Lherm, les constructions devront utiliser la brique de terre cuite pour les façades sur rue ou les clôtures, au moins partiellement (encadrement d'ouverture, appuis en briques au niveau des menuiseries, couronnement de clôtures...)
- Les volets roulants sont admis, sous condition que les coffres des volets roulants ne soient pas visibles en façade.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les couvertures des habitations et des garages seront en tuiles de terre cuite « rondes ». La tuile plate et les toitures de couleur grise ou noire sont proscrites.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les lignes de faitage respecteront les indications données sur le plan de composition.

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, l'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle, gratté ou projeté fin mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau.

Le volume du garage pourra être d'une teinte différente de l'habitation, mais restera toujours dans la même gamme de coloris.

Les couleurs des menuiseries seront à choisir en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Les bardages en bois sont [interdits](#).

ARTICLE 5 - CLOTURES

Les acquéreurs pourront s'ils le souhaitent se clôturer de la manière suivante :

. Clôtures :

Haie vive doublée ou non d'un grillage.

Grillage à fixer en pleine terre ou sur un mur bahut

[Hauteur du mur bahut : 60 cm, hors soutènement.](#)

Hauteur globale des clôtures : 1.60 m

Les haies seront obligatoirement mixtes, c'est à dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire (en tâches de 3 à 5 arbustes de même essence) pour produire l'effet le plus naturel possible, en harmonie avec l'environnement existant et avec le traitement des espaces libres plantés du lotissement. Les essences locales sont fortement conseillées.

Les haies uniformes d'une même essence sont proscrites.

- Cas particuliers des lots 5 et 6 :

Ces lots n'auront pas l'obligation de doubler leur grillage d'une haie sur leurs limites présentes dans la Couronne Verte.

- [Les dispositifs de clôture \(grillages\) de couleur verte, blanche ou autre sont proscrits](#). Ils seront impérativement de couleur noire de façon à harmoniser, par la couleur, l'ensemble des clôtures du lotissement.

-Les bâches plastiques et les lames PVC s'insérant dans la maille de la clôture sont proscrites.

- Afin de permettre le passage de la petite faune, il est conseillé de :

1. Poser la clôture à 10 cm au-dessus du terrain naturel.

Ou

2. Créer des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Ou

3. Utiliser un grillage à mailles très larges (mailles de 15 cm² minimum).

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT - ACCES

- Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, tous les lots, à l'exception des lots 1 et 9, devront réaliser sur leur parcelle privative, et à leurs frais, deux places de stationnement en aérien (de dimension 5 mètres sur 5 mètres).

L'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement en béton balayé de façon à assurer une harmonie avec le reste du lotissement. L'emplacement de cette aire sur la parcelle est donné à titre indicatif.

- Les accès des lots sont fermes et définitifs, ils seront conformes au plan de composition. Ils ne pourront être modifiés qu'avec l'accord du lotisseur.

ARTICLE 7 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

-Les franges paysagères des lots 1,8, 9 à 16, sont à la charge de l'Aménageur.

-Chaque arbre existant supprimé, sera remplacé par un autre sujet. Taille minimum du nouveau sujet : 14/16 (circonférence de l'arbre à 1 m du sol).

-La haie existante sur le lot 16 ne devra en aucun cas être supprimée, réduite, ou modifiée. Seuls la taille et l'entretien de la haie sont autorisés.

ARTICLE 8 – SERVITUDES

Servitude de canalisation eaux pluviales

Les lots 11 à 15 sont grevés d'une servitude de passage de canalisation pour le réseau d'eaux pluviales, [sur une largeur de 3 mètres afin de permettre son entretien si nécessaire](#).

Servitude de passage pour les Lots 1 et 9

Ces lots sont desservis par des accès privés d'une largeur de 4 m.

Ces accès seront aménagés par le lotisseur, mais seront la propriété des acquéreurs des lots sur une largeur de 2 m, et seront soumis à une servitude croisée de passage.

On aura :

Le lot 1 : lot grevé d'une servitude de passage au profit du lot 9 sur toute la longueur correspondant à l'accès

Le lot 9 : lot grevé d'une servitude de passage au profit du lot 1 sur toute la longueur correspondant à l'accès

ARTICLE 9 – EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur de lot doit la réalisation d'un ouvrage de rétention sur sa parcelle avant rejet au réseau pluvial.

Ce dispositif sera obligatoirement équipé d'un ouvrage de régulation et d'un trop plein.

Le dimensionnement du système devra obligatoirement respecter les dispositions suivantes :

Méthode de calcul

Débit de fuite autorisé : 0.010 l/s/m²

Volume de rétention : 0.020 m³ / m² imperméabilisé

Ce qui donne, selon la surface imperméabilisée de la parcelle (toitures et autres)

Surface Imperméabilisée	150m ²	200m ²	250m ²	300m ²
Débit de fuite (Maximum autorisé)	1.5l/s	2l/s	2.5l/s	3l/s
Volume de rétention (Minimum à mettre en œuvre)	3 m ³	4 m ³	5 m ³	6 m ³

ARTICLE 10 – PLATE-FORME DES CONSTRUCTIONS

- Généralités :

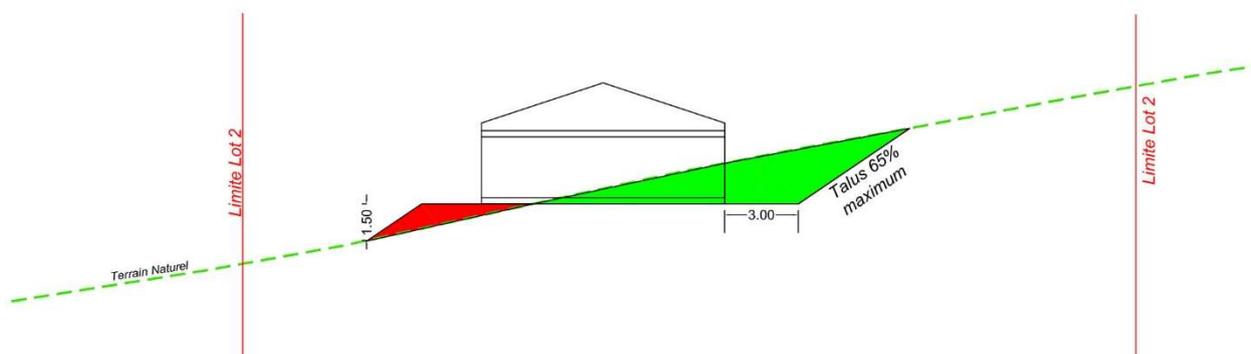
Les talus générés par les mouvements de terres nécessaires à l'implantation des constructions rempliront les caractéristiques suivantes :

- Présenter une pente maximum de 65% (sous réserve de la qualité de la terre mise en place) afin d'éviter les ouvrages de soutènement.
- Privilégier les aménagements paysagers plantés : arbres, arbustes, couvre-sols, graminées
- Utiliser de préférence un feutre biodégradable plutôt qu'une bâche plastifiée.
- Un meilleur amortissement des déblais et remblais sera réalisé afin d'adoucir le modelé avec le terrain naturel en évitant les enrochements et les soutènements.

- Cas des lots 1 à 8 (au nord de la voie paysagère) :

. Lots 1 et 2 :

Les

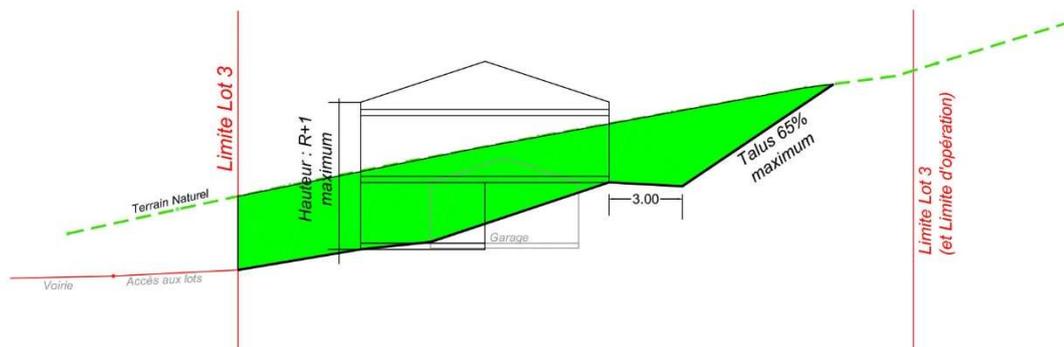


plates-formes des constructions pourront être réalisées en « Remblais/Déblais » à condition que la plate-forme ne dépasse pas une hauteur de 1.50 m par rapport au terrain naturel (cf. schéma de principe ci-dessous).

. Lots 3 à 6 :

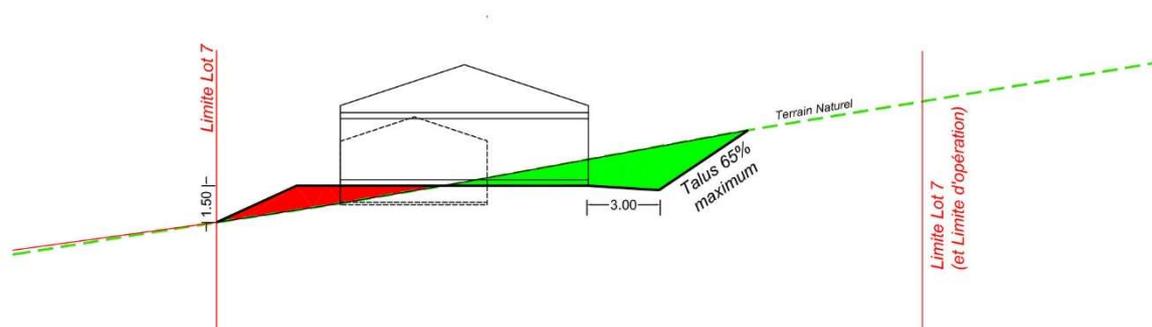
Compte tenu de la pente importante du terrain naturel sur ces lots, les plates-formes des constructions ne pourront être réalisés qu'en déblais.

Après déblai, côté rue, le volume de l'habitation ne pourra dépasser une hauteur en R+1 (cf. schéma de principe ci-dessous).



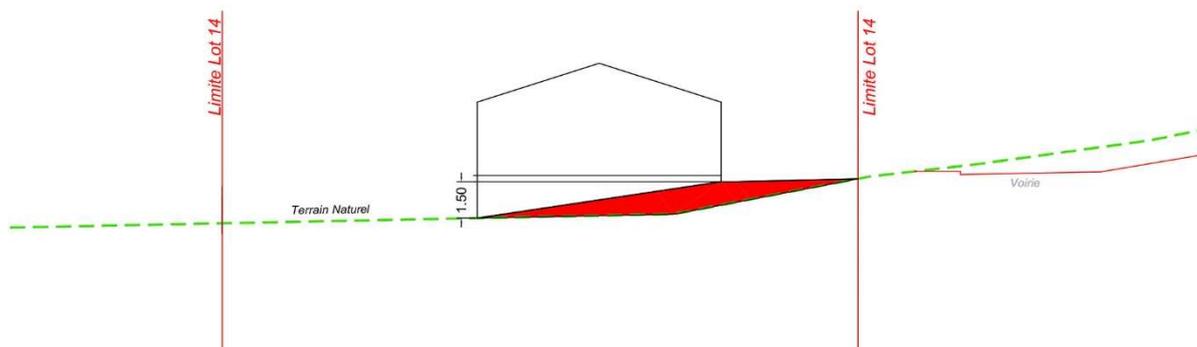
. Lots 7 et 8 :

Les plates-formes des constructions pourront être réalisées en « remblais/Déblais » à condition que la plate-forme ne dépasse pas une hauteur de 1.50 m par rapport au terrain naturel (cf. schéma de principe ci-dessous).



- Cas des lots 9 à 16 (au sud de la voie paysagère) :

Les plates-formes des constructions pourront être réalisées en « Remblais » à condition que la plate-forme ne dépasse pas une hauteur de 1.50 m par rapport au terrain naturel (cf. schéma de principe ci-dessous).



PALETTE DES MATERIAUX

ANNEXE

	Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
	 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée palette</i>	 <i>finition brossée</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T gris 3010-Y20R</i>
	 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>finition lissée</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>
	 <i>tuile ocre</i>		 <i>sable roux 1</i>	 <i>T jaune</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
			 <i>sable roux 2</i>	 <i>T palette</i>	

La couleur des échantillons représentés est donnée à titre indicatif. Les échantillons de matériaux ont été fournis gracieusement par les entreprises suivantes : ardoisières de Ségué-Lourdes et du Nez (65) pour les ardoises, Lafarge Couverture, Colomers (31) pour les tuiles, les Terres du Savès, Empeaux (31) pour les briques, Sonapac Carrière du Jadet, Lafitte-Tompère (31) et MoradoFFils, Labarthe-Ibard (31) pour les pierres, Soeli, Izacourt (65) pour les enduits à la chaux, Cebador, Pbraac (31) pour les badigeons traditionnels à la chaux, WeberBrouin, Colomers (31) pour les enduits monocoque prêts-à-l'emploi.

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à pédaire. Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).